

第 1 8 0 回

杉並区都市計画審議会議事録

平成 2 8 年(2016 年) 1 2 月 2 2 日(火)

		第180回杉並区都市計画審議会
日 時		平成28(2016)年12月22日(木)午前10時00分～午前10時35分
出席者	委員	[学識経験者] 黒川・村上・関口 [区 民] 堤・和田・篠・大川・山田・寺島 [区議会議員] 上保・山本・けしば・佐々木・太田・大熊・大原 [関係行政機関] 本多・太田
	説明員 (区)	[危機管理室] 防災課長 [区民生活部] 産業振興センター事業担当課長 [都市整備部] 都市整備部長・まちづくり担当部長・ 土木担当部長・特命事項担当参事(道路担当)・ 都市計画課長・調整担当課長・住宅課長・まちづくり推進 課長・都市再生担当課長・防災まちづくり担当課長・建築 課長・土木管理課長・狭あい道路整備担当課長・土木計画 課長・副参事(用地調整担当)・交通対策課長・みどり公園 課長・杉並土木事務所長 [環 境 部] 環境部長・環境課長・ごみ減量対策課長・ 杉並清掃事務所長
傍聴	申 請	1名
	結 果	1名
		<郵送分> ○配付資料一覧 ○次第 [審議事項] 東京都市計画地区計画 玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画の決定 〔杉並区決定〕 東京都市計画高度地区の変更〔杉並区決定〕 東京都市計画一団地の住宅施設 久我山二丁目一団地の住宅施設の変更 〔杉並区決定〕 東京都市計画用途地域の変更〔東京都決定〕 東京都市計画土地区画整理業 杉並南部土地区画整理事業の変更 〔東京都決定〕

第180回杉並区都市計画審議会

- 都市計画課長 おはようございます。定刻前ではございますけれども、委員の皆様、きょう出席予定の方がおそろいになりましたので、審議会のほうの開催をお願いしたいと思います。
- まず初めに、会議の成立についてご報告をいたします。本日は中井委員、金子委員、大槻委員から所用のため欠席とのご連絡をいただいております。都市計画審議会委員21名のうち現在18名の委員の方が出席されておりますので、第180回杉並区都市計画審議会は有効に成立しております。
- 続きまして、会長より開会宣言をお願いいたします。
- 会長 それでは、ただいまから第180回杉並区都市計画審議会を開会いたします。議事録署名の委員を指名いたしますが、けしば委員よろしく申し上げます。それでは、本日の傍聴はどうなっているでしょうか。
- 都市計画課長 本日は、1名の方が傍聴を申請してございまして、ただいま傍聴席のほうについておられます。
- 会長 それでは、傍聴の方もよろしくをお願いいたします。
- 都市計画課長 それでは、事務局から議題の宣言をよろしく申し上げます。
- 都市計画課長 本日の議題は、これまで報告しておりました「東京都都市計画地区計画 玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画の決定〔杉並区決定〕」に関連しまして、「東京都都市計画高度地区の変更〔杉並区決定〕」「東京都都市計画一団地の住宅施設 久我山二丁目一団地の住宅施設の変更〔杉並区決定〕」「東京都都市計画用途地域の変更〔東京都決定〕」「東京都都市計画土地区画整理事業 杉並南部土地区画整理事業の変更〔東京都決定〕」以上5件でございます。
- 議長 議案はあらかじめお送りしてございますが、お手元でございますでしょうか。
- 会長 よろしゅうございますか。
- 都市計画課長 なお、本日の議案の諮問に関する文書を席上配付させていただきましたので、ご確認をお願いいたします。
- また、東京都知事に対する意見の回答期限が平成29年1月13日となっておりますので、ぜひとも本日の都市計画審議会で答申賜りたいと存じますので、よろしくお願い申し上げます。
- 会長 それでは議事に入りたいと思いますが、本日の議案は全て玉川上水・放射5号線周辺地区計画の決定に関する案件なので、まずまとめて説明をしていただ

いて、その後各議案ごとに審議していきたいと思ひます。よろしくお願ひします。

よろしいですか。

では、議案説明よろしくお願ひします。

まちづくり推進課長 それでは、私から「玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画」に関する一連の議案をご説明いたします。

まずお手元の資料の確認でございますけれども、左とじの資料といたしまして、本日の5件の議案がございます。

また、議案の参考資料といたしまして、参考資料の1から4をご用意しております。本日はこの参考資料を主に使いながら、議案の概要などを説明してまいりたいと思ひます。

それでは参考資料1をごらんいただきながら、改めて本日の議案の内容をご説明いたします。参考資料1ということで、横の資料、横使いの資料でございます。「策定する都市計画」となっております。

まず議案1でございますが、「東京都都市計画地区計画 玉川上水・放射5号線周辺地区地区計画の決定」でございます。

議案2は「東京都市計画高度地区の変更」でございます。

議案3は「東京都市計画一団地の住宅施設 久我山二丁目一団地の住宅施設の変更」でございます。これらの議案につきましては、計画書、総括図、計画図が添付されてございます。

また、以上3件につきましては、杉並区が決定する都市計画でございます。なお、区が決定する都市計画につきましては、都市計画法の規定に基づきまして東京都知事に協議を行い、意見はない旨の回答を得てございます。

次に議案4でございますが、「東京都市計画用途地域の変更」です。

議案5は「東京都市計画土地区画整理事業 杉並南部土地区画整理事業の変更」でございます。これらの議案につきましても、計画書、総括図、計画図が添付されてございます。

なお、議案4及び議案5は東京都が決定する都市計画ですが、都市計画法18条1項に基づく東京都からの意見照会に対する回答でございます。

それでは議案の概要を説明してまいりたいと存じますが、その前に本日お示しした議案につきまして、その策定に至る経過につきまして、参考資料2をご覧いただきながらご説明したいと存じます。参考資料2をご用意いただければ

と思います。よろしいでしょうか。

平成 17 年の放射第 5 号線の事業認可を契機に、沿道周辺地区でのまちづくりが課題となる中、平成 20 年、地域住民主体の「玉川上水・放 5 周辺（久我山地区）まちづくり協議会」が発足し、平成 22 年には同協議会からまちづくり構想の提案が区に行われました。区ではこのまちづくり構想を踏まえつつ、昨年 1 月から延べ 30 回にわたり意見交換会やオープンハウス、説明会などを開催し、地域住民の方のご意見をお伺いするとともに、まちづくりだよりを 8 回、説明会資料を 2 回、区域内の全戸に配布するなど、地域の方々に周知を行いつつながら地区計画等の案の策定を進めてまいりました。

具体的な経過につきましては、この参考資料 2 の表にまとめたとおりでございますが、27 年の 1 月から検討の進捗状態に合わせて説明会や意見交換会等を開催し、ご意見をお伺いし、ことしの 6 月に「玉川上水・放射 5 号線周辺地区まちづくり計画」を策定いたしました。

そして、9 月からは地区計画の都市計画決定に向けた手続を進め、原案の公告・縦覧や説明会の開催、意見提出を行うとともに、冒頭にもご説明したとおり都知事への協議を行いました。

これらを踏まえて策定した都市計画の案につきまして、12 月 1 日から 12 月 15 日まで公告・縦覧、意見提出を行いました。その結果でございますが、縦覧は 1 名の方が、意見提出はございませんでした。

なお、参考までに申し添えると、この期間東京都が決定する都市計画、本日の議案 4、議案 5 でございますが、これにつきましても縦覧、意見提出手続を行いました。意見等はございませんでした。

こうした経過を経て策定した 5 つの議案につきまして、本日都市計画審議会に諮問を行うものでございます。

次に 1 枚おめくりいただきまして、参考資料 3 の本日の議案でございます「地区計画（案）等の概要」でございますが、これらにつきましてはスライドを使ってご説明したいと存じます。なお、この資料の内容とスライドの内容は一致してございますので、よろしく願いいたします。それでは、スクリーンをご覧くださいと存じます。

まず最初のスライドでございますが、議案 1 の「玉川上水・放射 5 号線周辺地区地区計画」でございます。

まちづくり計画で示した目指すべきまちの将来像を実現するため、地区計画

とあわせて用途地域変更等の都市計画決定を行うことで沿道周辺地区の一体的・総合的なまちづくりを進めるものでございます。そして地区計画につきましては、この記載のとおり4つの目標を掲げてございます。

次のスライドでございます。地区計画の区域と地区の区分でございます。この図の黄色の線で囲まれた区域が地区計画区域をあらわしてございます。そして、黒い点線で囲まれた区域が地区整備計画区域と申しまして、建築物の制限など具体的な計画を定めている区域でございます。そして、地区計画の区域内につきましては、それぞれの土地利用の特性や課題等に応じまして、放射5号線沿道地区やその後背の一般住宅地、大規模敷地など9つの区域に区分し、それぞれの方針を定め、この方針に沿って建築物等の制限を定めているものでございます。

次のスライドですが、地区計画の決定に伴いまして土地利用の観点などから検討した結果、議案4の用途地域及び議案2の高度地区につきましても、それぞれ変更を行うものでございます。変更箇所と内容につきましては表にまとめてあるとおりでございますが、赤字の部分が変更を行う箇所でございます。

放射5号線から20メートルの沿道地区、「ア」と書いてあるところでございますが、こちらにつきましては現在の「第一種低層住居専用地域」を「第一種中高層住居専用地域」に変更を行い、建ぺい率、容積率をそれぞれ60%、200%に変更するとともに、高度地区につきましても現在の「第一種高度地区」から「第二種高度地区」に変更する案でございます。

また、その後背地になります一般住宅地A、これは「イ」と書いてある部分でございますけれども、こちらにつきましては現在の「第一種低層住居専用地域」は維持したままで、建ぺい率、容積率をそれぞれ50%、100%に変更するものでございます。

その他、2つの都営住宅などが立地する大規模敷地などにつきましても、用途地域、高度地区の変更を記載のとおり行う考えでございます。

次のスライドでございますが、今回の地区変更に関連する議案でございます。議案3の一団地の住宅施設の変更の案についてでございます。

昭和37年に決定されました一団地の住宅施設という都市計画につきまして、老朽化した団地の建てかえ事業を実施するに当たりまして、現居住者の生活を継続させながら社会状況の変化に対応したまちづくりを進めるため地区計画を導入し、引き続き良好な居住環境を確保・誘導することによりまして、一団地

の住宅施設の都市計画を廃止をするものでございます。

次のスライドでございます。議案5の「東京都市計画土地区画整理事業 杉並南部土地区画整理事業の変更」の案でございます。

昭和44年に決定されましたこの地区計画区域の東西に位置する、土地区画整理事業の施行区域がございます。今般、放射5号線の整備に伴い道路整備が一定の水準に達したことなどから、整備手法を区画整理事業から地区計画に変更し、土地区画整理事業の施行区域を削除するものでございます。なお、これによりまして、区画整理事業を前提に從來から存在した建築制限があわせて廃止をされるということになります。

次のスライドからは、議案1の地区計画の制限内容についてのご説明でございます。

まず、建築物の高さの制限です。玉川上水との調和や周辺住宅地の環境に配慮し、放射5号線沿道地区等につきましては原則建物高さを13メートルとした上で、一定の空地等を設けた場合には17メートルまでの緩和を行うものでございます。また、都営住宅などの大規模敷地では20メートルの高さ制限を行うこととし、既存不適格建築物に対する緩和などを設けてございます。

次のスライドでございます。敷地面積の最低限度です。

これは、敷地の細分化を防ぎ良好な住環境の維持・創出を図るもので、図に色分けしたとおり地区ごとの方針を踏まえ、放射5号線沿道地区では100平米、一般住宅地Aなどは120平米、大規模敷地は1000平米とするものでございます。

次のスライドですが、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置制限でございます。

これは道路沿道の緑化や交通上の見通しの確保、建て詰まり防止による良好な住環境の維持・創出を目的とするものであり、こちらも地区ごとの方針に沿って道路から建築物までの後退距離を定めてございます。なお、工作物の設置制限につきましては、隅切りの確保を目的としたものでございまして、地区整備計画の全域で適用するものでございます。

次のスライドですが、垣及び柵の構造制限についてです。道路に面する部分を生垣や見通しが可能なしつらえとすることで、緑豊かな良好な住環境の維持・創出や災害時の道路の閉塞防止を目的とするものでございます。この制限につきましても、地区整備計画区域の全域で適用されるものでございます。

次のスライドは、形態または意匠の制限でございます。

玉川上水の緑や周辺環境と調和した街並みを誘導することを目的とするもので、こちらにつきましても地区整備計画区域の全域で適用するものでございます。

次のスライドですが、地区計画の案の中で地区施設の概要でございます。

地区施設につきましては、2つの都営住宅などの大規模地域を中心に区画道路や通路、歩道状空地、公園、緑地などを配置をするものでございます。

以上が議案の概要でございます。

最後に参考資料2にもう一度お戻りいただきたいと存じます。

こちらの参考資料2の表の一番下のところですが、今後のスケジュールでございます。来年、29年の2月3日に本日の議案4あるいは5に当たる部分につきまして、東京都の都市計画審議会に諮問を行う予定でございます。その上で杉並区が決定する地区計画と併せまして、今年度内に用途地域の変更と併せて都市計画決定を行う考えでございます。

説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

会長

どうもありがとうございました。

では、議案1から5まで全部説明したということですので、どの議案でもよろしいのでご意見、ご質問あったら、どうぞどなたからでも結構でございます。

どうぞ、山本委員。

委員

では、今回の地区計画、ここまでまとめてこられたまでには大変な長い道のりがあったのだと思います。私も知る限りでは、道路に反対される方のご意見も多くいただく時期もあったり、それからまた、宅地であったところが道路予定地として買収が進んでいくようなさまも見てきたところなのですが、最終的にこういった計画にまとまってきたところで、やはり経緯を踏んでこられた、大変多くのお声を聞いてきたということで、いい地区計画がまとまってきたと考えています。

道路ができてくると本当に高層のビルが建ち並んでしまうのではないかとか、土地の細分化が進んでしまうと、建て詰まりといわれるような小さい建物が並ぶ住宅街に変わってってしまうのではないかと。そういったお声も随分いただいてきたところですが、そういったところを細かく整理をされて、住民にもわかりやすく説明を尽くして今回の成果物に上がってきたのだらうと考えています。

これをやはりいい形で継続をしていってもらいたいと考えています。地区計画というのは本来、大方の進み方としては民主導というか、住んでいる方々が自分たちの住まいの地域の課題を抽出して、それを解決を目指すということで地区計画というものがあるのだと思います。

今回は放射5号線の拡幅ということで、道路の整備から始まったところが違うと思うのですが、ただこの地区計画、特にいただいている資料の議案1の11の資料を拝見をしますと、やはり杉並区内で地区計画によって今後のあるべき姿というものを住民が話し合った、それが成就してこの地区計画が定まったエリアというのが、やはり大変少ないと感じています。

今回のような既存の住宅街を地区計画によって今後のいい形のまちづくりをしていくという方向性を、区としてもしっかりと前面に打ち出しをして、今回の事例が成功例だというふうに打ち出しをしていただきたいと考えています。

そのことによって、将来生まれ変わっていくというか、今回の地区計画によって最低敷地面積も変わりました。そして、道路の接道の緑化というものも進んでいきます。そしてもう1つ、本当に車を運転して感じますが、隅切りの重要性です。このあたりが、地区計画を定めてそれが実現をしていくと、こんな形で街並みが変わっていくのだということまできちっと追って、その良さを住民の方にわかっていただきたいと考えています。

これが1点と、もう1点は、東京都への意見を申し述べる場でもあるということなので、この既存の住宅街を本当に住みやすく道路率も上げていくとか、緑化もふやしていく、低炭素の街並みへ変えていくということ、大変に難しいことだと感じながら計画ができて上がるのを見ていたわけですが、その大変さを東京都にもやはりわかってもらいたい。こういうことが、例えば建て詰まり防止する最低敷地面積、これに対して建ぺい容積この形でやって、高さ制限はこれくらいということで、でき上がっていく街並みというのは自らつくりだすことはやはり大変難しく、大体こういうことがそろえば低炭素の街並みになっていくのだという指針みたいなものがあってほしいとずっと考えていました。

これはやはり杉並独自の考え方で生まれてくるものではなくて、東京都なり、国土交通省という大変大きな国の話になってしまうので、やはり都市部独特の、既存の住宅街独特の課題の解決のあり方というものがあると思いますので、東京都には今回の事例を通してこの大変さ、でもそれから得られる成果というものをきちっともう少し指導をしてもらいたいというか、もう少し事例として

見せてもらいたい。その考え方自体を示してもらいたいというところをずっと考えながら、経緯を見守らせていただきました。その2点を要望としてつけ加えさせていただこうと思っております。ありがとうございます。

会長 いまの発言について何かご意見はありますか。

まちづくり推進課長 1点目のことですが、活用という部分でございます。これについてはぜひこの経験や成果を生かして、例えばやはりまた地域の方々が自主的に地区計画に取り組む、そうした機運をつくるということも大切だと思っております。普及啓発の工夫、あるいは地域で活動されているまちづくり団体もございますので、そうした中でやはり地区計画という仕組みについても成果という部分でいろいろお伝えをしていきたいと思っております。

 以上でございます。

会長 では、上保委員。

委員 この地区計画なのですが、この放射5号線の道路計画自体がちょっとまだあまり私たちも納得できなくて、ここの地域というのはやはりこの玉川上水を中心として本当に緑豊かな、自然環境豊かな、そうした地域なのではないかということで、その横に道路を通すということは、これは多分そういった声は十分に聞いてきたと思うのですが、騒音だったりとか大気汚染だったりということが、この南側には東八道路も通っていますし、そうした点でもちょっと自然環境的にもどうなのかなということをおもいます。

 やはり杉並区というのは、私たちも低層の住宅都市ということで、この久我山地域というのは特にそういった地域だったのかなと思っていて、今回第一種低層が15.4ヘクタールも減少するということでした。そうした点でも杉並区のまちづくりとしてもちょっと変わってしまうということが懸念をしています。もう計画がここまで進んでしまった段階で掘り下げて議論するつもりはないのですが、そういった思いです。

 1点だけご意見を伺いたいのは、この杉並区の「みどりの基本計画」との整合性ということはどういうふうを考えているのかということを知りたいのですが、そこ矛盾はしないのか、それともそこの関係でこういうふうにするのかとか、いろいろそういう意見があればお聞きしたいと思っております。

会長 どうぞ。

まちづくり推進課長 緑の基本計画などとの関係ということでございます。これらについては、この間の都市計画審議会でもご報告させていただきましたけれども、まちづくり

計画というのをまずつくってございます。こうした計画の中でも、やはり緑ということをも1つのテーマに挙げまして、いろいろな接道部の緑地でございますとか、あるいは玉川上水のそうした環境に配慮した街並みというようなことを意識しながら計画を整えたものでございます。

それらを踏まえてこうした地区計画も策定をしてございまして、例えば本日ご説明した資料の中にもございます地区計画の目標の中にも、やはりそうした緑というようなこと、あるいは景観というようなことを盛り込んだところでございます。そうした中で、「みどりの基本計画」の趣旨も踏まえた計画と考えてございます。

以上でございます。

会長

他にはありませんか。

どうぞ。

みどり公園課長

杉並区の「みどりの基本計画」では、高井戸地域につきまして都市計画道路に合わせた緑のまちづくりの推進ということを決めてございます。また、久我山の街につきましては、「みどりのベルトづくり」の関係の下地づくりということで、東京都の公園協会も行っている「まちなか緑化」事業というものが入ってございます。その後、区の「みどりのベルト」でサポートするという体制でも臨んでございますので、この計画につきましても緑の住宅都市としてのイメージをつくる事業というものの展開も考えていきたいと思っております。

会長

よろしいですか。ほかはどうでしょうか。

もしご意見がないようでしたら採決をしたいと思いますが、議案が5件ありますが、まず杉並区決定の議案1、2、3というものについて、もし反対する意見がありましたらどうぞ。

委員

1から3までですか。

会長

はい。1から3までです。

もしなければ原案どおりということで、よろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

会長

では、議案1、2、3は原案どおり承認ということにさせていただきます。

次に東京都決定の都市計画用途地域の変更、それから土地区画整理事業の変更案について、これについて何かご意見ございますか。

もしなければ、原案どおりということでよろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

